

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - parti comuni dell'edificio - impianti comuni - ascensore - Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 3264 del 17/02/2005

Spese di manutenzione e di ricostruzione - Criteri - Installazione successiva alla costruzione dell'edificio - Presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. - Configurabilità - Condizioni - Conseguenze.

In tema di condominio d'edifici, la regola posta dall'art. 1124 cod. civ. relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo) in mancanza di criteri condizionali, è applicabile per analogia, ricorrendo l'identica "ratio", alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente (su cui incide il logorio dell'impianto, proporzionale all'altezza dei piani). Pertanto anche nel caso in cui l'ascensore sia stato installato successivamente alla costruzione dell'edificio, ma con il consenso di tutti i condomini, l'impianto è di proprietà comune-secondo la presunzione di cui all'art. 1117 n. 3 cod. civ., in mancanza di titolo contrario - fra tutti i condomini in proporzione al valore del piano o porzione di piano di proprietà esclusiva (art. 1118 cod. civ.) e la ripartizione delle spese relative all'ascensore è regolata dai criteri stabiliti dall'art. 1124 cod. civ. e dall'art. 1123 cod. civ. che costituisce una specifica applicazione mentre se il contributo finanziario apportato dai condomini nella costruzione dell'impianto, è d'entità maggiore rispetto alla quota di comproprietà, può dare luogo soltanto ad un diritto di credito del singolo condomino verso il condominio.

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 3264 del 17/02/2005